

STUDI KELAYAKAN TEKNIS DAN FINANSIAL PROYEK PEMBANGUNAN HOTEL X PEKANBARU

Shesilya Febita¹⁾ dan Hendra Taufik²⁾

¹⁾Mahasiswa Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Riau

²⁾Dosen Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Riau

Kampus Bina Widya Jl. HR Soebrantas KM 12,5 Pekanbaru, Kode Pos 28293

Email: Shesilyafebita@yahoo.com, taufik27@yahoo.com

Abstract

Rapid development of hotel constructions in Pekanbaru due to economic growth make national and international investors eager to transform Pekanbaru City into business place. Investation in lodging sector is very risky because the funds needed as initial investment is enormous. Therefore, appropriate technical and financial feasibility studies are necessary. The technical feasibility study includes the analysis of spaced required for parking slots, whereas the financial feasibility study includes the analysis of net present value, benefit cost ratio, internal rate of return, payback period, and sensitivity analysis. The analysis result shows that the available parking slot is 188 SRP, which is smaller than the standard required parking slot stated by Dirjen Perhubungan Darat (279 SRP). This indicates that the available parking slots full fill about 67% of the standard parking requirement. Hotel investation Rp 265.276.637.520,55 with NPV Rp 55.955.191.071,46, BCR is 1,11, IRR 19,82% is bigger than return flow of 13,50% and PBP for 10 years and 7 months (project plan life is 50 years). In summary, the investation project of X Hotel construction is financially feasible if the minimum hotel occupancy of 46,90%. However, the investation project is not feasible for the technical aspect.

Keywords : *Technical Analysis, Financial Analysis, Sensitivity Analysis, X Hotel, Occupancy Hotel.*

A. PENDAHULUAN

Pekanbaru merupakan ibu kota Provinsi Riau. Kota ini merupakan kota perdagangan dan jasa, termasuk sebagai kota dengan tingkat pertumbuhan, migrasi, dan urbanisasi yang tinggi. Tingkat pertumbuhan ekonomi Kota Pekanbaru ini sangat pesat dan jauh lebih tinggi dibanding rata-rata nasional. Tren bisnis di Pekanbaru mengalami Peningkatan yang signifikan. Hal ini yang membuat tingkat hunian hotel bertambah oleh pebisnis luar kota. Selain itu, faktor pendorong tingkat hunian hotel di Pekanbaru, yaitu program pemerintah yang mengadakan rapat di Hotel. Tingkat hunian hotel rata-rata 60-80 persen. Hal ini yang membuat para investor ingin menanamkan modalnya di bidang properti.

Investasi merupakan hal resiko yang diambil karena membutuhkan modal yang besar pada saat awal penanaman modal. Sehingga diperlukan studi kelayakan untuk mengetahui

layak atau tidaknya investasi tersebut dan untuk menghindari penanaman modal investor yang tidak memberikan keuntungan.

Hotel X merupakan hotel bintang tiga dengan luas tanah 2808 m² dan dengan jumlah lantai 15 lantai. Investasi pada pembangunan Hotel X membutuhkan modal yang besar sehingga perlu dianalisa pembiayaan dan pendanaannya.

Analisa kelayakan finansial yang digunakan untuk studi kelayakan Hotel X dengan menggunakan metode dengan memperhitungkan nilai waktu, yaitu *Net Present Value*, *Benefit Cost Ratio*, *Internal Rate of Return*, dan *Payback Period*. Serta dilakukan juga analisa sensitivitas yang berguna untuk mengukur seberapa sensitif parameter tersebut.

B. TINJAUAN PUSTAKA

Adapun tinjauan pustaka ini dapat dilihat di bawah ini:

B.1 Studi Kelayakan Finansial

Studi kelayakan merupakan pengkajian yang bersifat menyeluruh dan mencoba menyoroti segala aspek kelayakan proyek atau investasi. Menurut sutojo (2003), pada tahap studi kelayakan, proyek dievaluasi mencakup aspek-aspek sebagai berikut:

1. Pasar dan pemasaran
2. Teknis dan teknologis
3. Manajemen operasi proyek
4. Ekonomi dan keuangan

Tujuan studi kelayakan ini yaitu untuk mengetahui tingkat keuntungan yang diperoleh dari investasi/penanaman modal dan menghindari terjadinya kerugian dari proyek.

B.2 Investasi

Investasi merupakan kegiatan menanamkan modal jangka panjang, dimana selain investasi tersebut perlu pula disadari dari awal bahwa investasi akan diikuti oleh sejumlah pengeluaran lain yang secara periodik perlu disiapkan (Giatman, 2005: 68).

Secara umum terdapat 2 jenis investasi, yaitu investasi riil dan investasi finansial. Investasi riil merupakan investasi yang berwujud maksudnya investasi dalam bentuk benda-benda seperti tanah, rumah dan lain-lain sedangkan untuk investasi finansial merupakan investasi tidak berwujud tetapi memiliki nilai, seperti obligasi, saham, deposito dan sebagainya.

B.3 Fasilitas Parkir

Menurut Direktorat Jenderal Perhubungan Darat Nomor: 272/HK.105/DRJD/96 Fasilitas parkir adalah lokasi yang ditentukan sebagai tempat pemberhentian kendaraan yang tidak bersifat sementara untuk melakukan kegiatan pada suatu kurun waktu. Untuk merencanakan fasilitas parkir haruslah diketahui kebutuhan ruang parkir.

Di Indonesia terdapat standar kebutuhan ruang parkir berdasarkan peruntukannya. Pada Hotel X kebutuhan ruang parkir berdasarkan peruntukannya menurut Direktorat Jenderal Perhubungan Darat Nomor: 272/HK.105/DRJD/96 tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir, yaitu untuk hotel bintang 3 adalah 1/5 dari jumlah

kamar tidur. Pada Hotel X berdampingan langsung dengan Plaza Y sehingga kebutuhan parkir plaza juga diperhitungkan untuk Plaza Sadira kebutuhan parkirnya sebesar 1/75 dari luasan plaza.

B.4 Rencana Anggaran Biaya

Menurut Bachtiar Ibrahim (2008), Rencana anggaran biaya adalah perhitungan banyaknya biaya yang diperlukan untuk bahan dan upah, serta biaya-biaya lain yang berhubungan dengan pelaksanaan bangunan atau proyek tersebut.

Biaya (anggaran) adalah jumlah dari masing-masing hasil perkalian volume dengan harga satuan pekerjaan yang bersangkutan (Ibrahim, 2008). Harga satuan pekerjaan adalah harga yang harus dibayarkan untuk menyelesaikan suatu jenis pekerjaan/konstruksi. Secara umum persamaan RAB berdasarkan rumus (1) sebagai berikut:

$$RAB = \sum (\text{Volume} \times \text{Harga satuan}) \quad (1)$$

B.5 Biaya Modal

Biaya modal (*capital cost*), yaitu jumlah semua pengeluaran yang dibutuhkan mulai dari pra studi sampai proyek selesai dibangun. Biaya modal dalam suatu proyek terbagi menjadi dua, yaitu biaya langsung dan biaya tidak langsung. Biaya langsung terdiri dari biaya pengadaan lahan dan biaya konstruksi bangunan atau biaya fisik bangunan. Sedangkan biaya tidak langsung terdiri dari biaya teknik, biaya perizinan, dan biaya tidak terduga.

B.6 Biaya Tahunan

Waktu suatu proyek selesai dibangun merupakan waktu awal dari umur proyek sesuai dengan rekayasa teknik yang telah dibuat pada waktu desain. Pada saat ini pemanfaatan proyek mulai dilaksanakan. Selama pemanfaatan, proyek ini masih diperlukan biaya selama umur proyek selesai. Biaya ini masih harus dipikul oleh pihak investor. Ada beberapa komponen dari biaya tahunan (*annual cost*) meliputi biaya operasional dan pemeliharaan, pengembalian pinjaman, Depresiasi, Pajak perseroan.

1. Biaya Operasional dan Pemeliharaan

Menurut Hartono Poerbo (1998) biaya operasional dan pemeliharaan untuk hotel diklasifikasikan berdasarkan bintang. Pada

pembangunan Hotel X Pekanbaru yang merupakan hotel bintang 3 maka nilai operasional dan pemeliharaan sebesar 30% dari pendapatan total per tahun.

2. Biaya Pengembalian Pinjaman

Biaya pengembalian investasi dilakukan selama 15 tahun dengan bunga 13,5% dan menggunakan metode *flat*.

3. Biaya Depresiasi

Biaya depresiasi yang digunakan pada proyek pembangunan Hotel X Pekanbaru yaitu menggunakan metode garis lurus (*Straight of Line Depreciation*) (Kodoatie, 1995). Adapun persamaan depresiasi dapat dilihat pada rumus (2) di bawah ini:

$$SLD = \frac{1}{N}(I-S) \quad (2)$$

dengan:

SLD = Jumlah depresiasi per tahun

I = Investasi (nilai aset awal)

S = Nilai sisa aset akhir selama umur produktif

N = Lamanya aset akan di depresiasi

4. Biaya Pajak Perseroan

Menurut Hartono Poerbo (1998), Pajak Perseroan merupakan 35% dari laba kena pajak yaitu, biaya operasional dan pemeliharaan, bunga modal pinjaman dan, depresiasi.

B.7 Pendapatan

Pendapatan adalah Pemasukan yang didapat dari hasil penggunaan suatu jasa/pelayanan. Dalam proyek hotel, pendapatan proyek masih ditambah sekitar 150% dari sewa kamar ialah pendapatan dari makanan, minuman dan lain-lain (Poerbo, 1998). Rumus pendapatan hotel dapat dilihat pada persamaan (3) di bawah ini:

$$\text{Pendapatan} = 2.5 \times a \times b \times 365 \times c \quad (3)$$

dengan:

2.5 = koefisien pendapatan

a = tingkat hunian (%)

b = jumlah kamar

c = Tarif kamar (Rp)

B.8 Nilai Sewa Minimum

Menurut Hartono Poerbo (1998), Nilai sewa minimum didapat dari persamaan pendapatan sama dengan pengeluaran.

Bila sewa minimum lebih rendah dari harga pasaran nilai sewa pada sesuatu waktu, maka berarti proyek fisibel dalam arti mudah dipasarkan dan menarik bagi investor.

B.9 Nilai Sisa

Nilai sisa investasi diambil berdasarkan Hartono Poerbo, 1998 yang menyatakan bahwa nilai sisa sebesar 10% dari harga bangunan dan harga perlengkapan.

B.10 Net Present Value

Net Present Value (NPV) adalah metode menghitung nilai bersih (*netto*) pada waktu sekarang (*present*).

Adapun perumusan untuk mendapatkan nilai sekarang bersih (NPV) dapat dilihat pada rumus (4) di bawah ini: (Soeharto, 1999) :

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{(C)t}{(1+i)^t} - \sum_{t=0}^n \frac{(Co)t}{(1+i)^t} \quad (4)$$

B.11 Benefit Cost Ratio

Metode *benefit cost ratio* (BCR) adalah salah satu metode yang sering digunakan dalam tahap-tahap evaluasi awal perencanaan investasi atau sebagai analisis tambahan dalam rangka memvalidasi hasil evaluasi yang telah dilakukan dengan metode lainnya.

Adapun perumusan yang digunakan dapat dilihat pada rumus (5) sebagai berikut (Soeharto, 1999):

$$BCR = \frac{\text{Benefit}}{\text{cost}} = \frac{(PV)B}{(PV)C} \quad (5)$$

B.12 Internal Rate of Return

Arus pengembalian internal (*internal rate of return*) adalah arus pengembalian yang menghasilkan NPV aliran kas masuk sama dengan NPV aliran kas keluar (Soeharto, 1999)

Adapun perumusannya dapat dilihat pada rumus (6) di bawah ini:

$$\sum_{t=0}^n \frac{(C)t}{(1+i)^t} - \sum_{t=0}^n \frac{(Co)t}{(1+i)^t} \quad (6)$$

B.13 Pauback Period

Analisis *payback period* pada dasarnya bertujuan untuk mengetahui seberapa lama (periode) investasi akan dapat dikembalikan

saat terjadinya kondisi pulang pokok (*break even point*). Adapun rumus *payback period* dapat dilihat pada rumus (7) di bawah ini:

$$k_{(PBP)} = \sum_{t=0}^k CF_t(FBP)_t \quad (7)$$

B.14 Analisa Sensitivitas

Analisa sensitivitas digunakan untuk mengetahui dampak-dampak parameter investasi yang bisa berubah oleh faktor situasi dan kondisi selama umur investasi. Parameter-parameter investasi analisa sensitivitas, yaitu :

- a. *benefit* (keuntungan)
- b. *investastion* (investasi)
- c. *cost* (biaya)
- d. *interest* (bunga)

Analisa sensitivitas ini terjadi pada kondisi titik pulang pokok atau *break even point* dimana NPV sama dengan nol.

C. METODOLOGI PENELITIAN

Metodologi penelitian ini terdiri dari:

C.1 Pengumpulan Data

Data merupakan bahan baku bagi penelitian yang harus diolah lebih lanjut agar berhasil mempunyai manfaat untuk mencapai tujuan. Data yang dihimpun terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer terdiri dari form wawancara, yaitu untuk memperoleh informasi yang tepat dengan melakukan proses wawancara kepada pihak yang terkait, yaitu *Project Manager*, dan Dokumentasi pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengambil foto/gambar pada lokasi proyek. adapun data sekunder yang diperlukan adalah peraturan-peraturan tentang pembangunan hotel, dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pembangunan hotel yang mencakup data-data tentang komponen manfaat dan biaya dari hotel, data suku bunga komersil, sistem biaya dan *shop drawing* proyek rencana pembangunan Hotel X Pekanbaru.

C.2 Analisis Data

Analisa finansial dilakukan dengan cara menentukan biaya langsung dan tidak langsung adalah dengan menghitung berdasarkan data/informasi yang didapat dari pembangunan Hotel X Pekanbaru. selanjutnya menganalisis kelayakan finansial cara biaya-biaya tersebut dianalisa secara sistematis dengan formulasi dalam ekonomi teknik. Analisa teknis perhitungan kebutuhan parkir

berdasarkan Keputusan Direktorat Jenderal Perhubungan Darat Nomor: 272/HK.105/DRJD/96 tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir mengenai perhitungan luasan efektif lahan parkir. Menghitung jumlah ketersediaan lahan parkir dan menganalisa efektif tidaknya lahan parkir tersebut.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

Adapun hasil dan pembahasan adalah sebagai berikut:

D.1 Data Umum Proyek

Proyek pembangunan Hotel X ini dibangun di atas lahan seluas 2.808 m² dengan luas bangunan 27.000 m². Tangram X memiliki 225 kamar dengan jumlah lantai 15 dan merupakan hotel bintang 3.

D.2 Analisa Teknis

Dalam analisa teknis ini membahas aspek teknis dari segi kebutuhan ruang parkir. Hotel X Pekanbaru menyediakan lahan parkir sebanyak 188 satuan ruang parkir. Standar kebutuhan ruang parkir untuk Hotel X Pekanbaru yang merupakan hotel bintang 3 menurut Direktorat Jendral Perhubungan Darat Nomor: 272/HK.105/DRJD/96 tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir, yaitu setiap 5 unit kamar diharuskan menyediakan 1 unit tempat parkir. Berdasarkan syarat tersebut maka Hotel X harus menyediakan 45 unit tempat parkir. Dikarenakan X berdampingan langsung dengan Plaza Y maka kebutuhan ruang Parkir plaza diperhitungkan. Berdasarkan standar kebutuhan ruang parkir untuk pusat perdagangan, yaitu untuk 75 m² menyediakan 1 unit tempat parkir sehingga jumlah unit tempat parkir yang disediakan 234 unit parkir. Maka jumlah unit parkir yang harus tersedia 279 unit sedangkan yang tersedia 188 maka analisa teknis tidak memenuhi syarat.

D.3 Rencana Anggaran Biaya

Rencana anggaran biaya ini hanya menghitung struktur bawah saja karena keterbatasan data. Rencana anggaran biaya untuk struktur bawah sebesar Rp. 28.032.303.802,67 yang terdiri dari biaya pekerjaan persiapan, biaya pekerjaan tanah, biaya pekerjaan pondasi, dan biaya pekerjaan struktur bawah.

D.4 Analisa Finansial

Analisa Finansial merupakan aspek terpenting yang digunakan untuk menilai suatu investasi yang bersifat komersial. Dalam pelaksanaan proyek pembangunan Hotel X ini ada beberapa biaya yang dikeluarkan antara lain : biaya investasi yang dikeluarkan pada saat pelaksanaan proyek, biaya operasional yang dikeluarkan saat bangunan tersebut dioperasikan. Sedangkan pendapatan tersebut diperoleh dari sewa kamar dan fasilitas yang tersedia.

1) Biaya Modal

Dalam proyek pembangunan Hotel X Pekanbaru diperlukan biaya investasi sebesar Rp. 247.321.123.923,69 yang terdiri dari biaya persiapan, biaya konstruksi, biaya tanah, dan biaya tidak langsung.

2) Pendapatan

Pendapatan Hotel X Pekanbaru diperoleh dari sewa kamar dan fasilitas kamar (di luar sewa kamar). Pendapatan Hotel X diasumsikan bahwa tingkat hunian hotel sebesar 100%. Perhitungan pendapatan hotel per tahun dengan mengubah pendapatan menjadi pendapatan tiap m². Sehingga nilai sewa minimum hotel per m² yang diperoleh dari nilai pendapatan sama dengan nilai pengeluaran sebesar Rp. 14.400.17. Maka pendapatan hotel per tahun sebesar Rp. 89,795,885,199.68.

3) Biaya Tahunan

Biaya tahunan adalah biaya yang setiap tahunnya dikeluarkan setelah proyek tersebut selesai dibangun, atau pada saat bangunan tersebut mulai dioperasikan. Biaya tahunan yang dikeluarkan oleh Hotel X adalah biaya operasional dan pemeliharaan, biaya pajak, biaya pinjaman investasi, biaya depresiasi.

a. Biaya Operasional pemeliharaan

Biaya operasional dan pemeliharaan diperoleh dari nilai 30% dari nilai pendapatan. Sehingga biaya operasional dan pendapatan dikeluarkan sebesar Rp. 26.938.765.559,90..

b. Biaya Pinjaman Investasi

Analisa pembiayaan pembangunan Hotel X Pekanbaru menggunakan alternatif sumber pendanaan dengan kombinasi pembiayaan yang berasal dari 30% modal sendiri dan 70% pinjaman dari bank. Sehingga didapat pinjaman sebesar Rp. 185.693.646.264,39. Pengembalian pinjaman investasi dilakukan selama 15 tahun dengan bunga kredit 13,50% maka pengembalian investasi sebesar Rp. 29.480.206.371,79/tahun.

c. Biaya Depresiasi

Metode depresiasi pada proyek pembangunan Hotel X Pekanbaru menggunakan metode garis lurus. Total biaya depresiasi setiap tahunnya selama umur bangunan selama 50 tahun yakni sebesar Rp. 63.828.266,44/tahun

d. Biaya Pajak

Pajak perseroan pada Hotel X Pekanbaru pada tahun 1 s/d 15 sebesar Rp. 15.992.431.496,71/tahun dikarenakan ada biaya bunga pinjaman. Pajak perseroan pada tahun ke 16 s/d 50 sebesar Rp. 21.977.651.980,67/tahun (pinjaman sudah lunas).

D.5 Analisa kelayakan Investasi

Perhitungan Analisa kelayakan investasi terdiri dari:

1. *Net Present Value (NPV)*

Adapun perhitungan NPV berdasarkan rumus (4)

$$\begin{aligned} NPV &= PVB - PVC + \text{Nilai Sisa} \\ &= \text{Rp. } 584.996.749.393,22 - \\ &\quad \text{Rp. } 529.066.975.856,09 + \\ &\quad \text{Rp. } 25.417.534,33 \\ &= \text{Rp. } 55.955.191.071,46 \end{aligned}$$

Berdasarkan hasil Perhitungan NPV dengan suku bunga 13.50% didapat nilai NPV sebesar Rp. 55.955.191.071,46 dapat disimpulkan bahwa proyek pembangunan Hotel X Pekanbaru layak secara finansial.

2. *Benefit Cost Ratio (BCR)*

Perhitungan BCR dapat dihitung berdasarkan rumus (5).

$$\begin{aligned} BCR &= \frac{PVB}{PVC} \\ &= \frac{\text{Rp. } 585.022.166.927,55}{\text{Rp. } 529.066.975.856,09} = 1,11 \end{aligned}$$

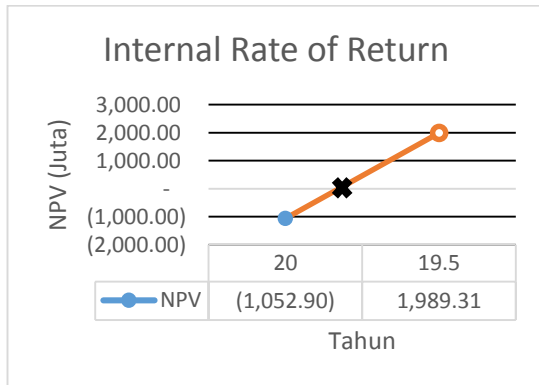
Berdasarkan perhitungan di atas dapat terlihat nilai BCR 1,11 > 1 sehingga proyek pembangunan Hotel X Pekanbaru layak untuk dibangun.

3. *Internal Rate of Return (IRR)*

Untuk menentukan nilai IRR dilakukan *trial and error* untuk mendapatkan nilai NPV (+) dan NPV (-). Maka dicoba dengan $i = 19,5\%$ dan $i = 20\%$ kemudian dilakukan interpolasi .

$$NPV_{19,5\%} = \text{Rp. } 1.989.311.823,74$$

NPV 20% = Rp.- 1.052.900.292,41
 Nilai IRR dapat dilihat pada Gambar 1. di bawah ini



Gambar 1. Grafik *Internal Rate of Return*

Maka didapat nilai IRR sebesar 19,82%. Nilai IRR lebih besar dari arus pengembalian yang diinginkan sebesar 13,50% sehingga proyek layak untuk dibangun.

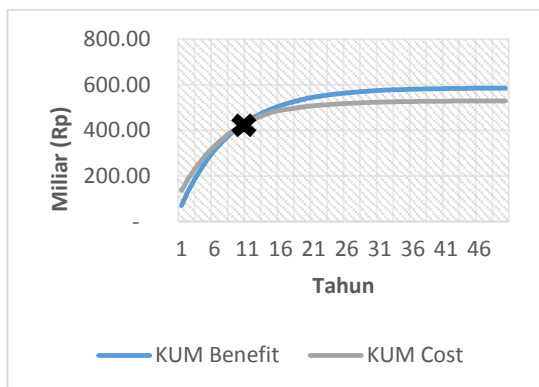
4. *Payback Period (BEP)*

Perhitungan *Payback Period* dilakukan dengan cara interpolasi berdasarkan rumus (7).

NPV th ke- 10 = Rp. -2.705.961.264,24

NVP th ke- 11 = Rp. 1.595.438.401,44

Berdasarkan perhitungan di atas *Payback Period* terjadi pada tahun ke 10 bulan ke 7 sehingga Hotel X layak dibangun. Di bawah ini Gambar 2. merupakan grafik terjadinya *Payback Period*.



Gambar 2. Grafik *Break Even Point*

5. *Break even Point Occupancy*

Untuk menentukan tingkat hunian minimum hotel harus diperhitungkan biaya pengeluaran pokok dan pendapatan hotel.

Pendapatan = Rp. 89.795.885.199,68a

Pengeluaran pokok:

modal pinjaman = Rp. 12.379.576.417,63
 Biaya O & P = Rp. 26.938.765.559,90a
 bunga pinjaman = Rp. 17.100.629.954,17
 Total pengeluaran = Rp. 26.938.765.559,90a +
 Rp. 29.480.206.371,79

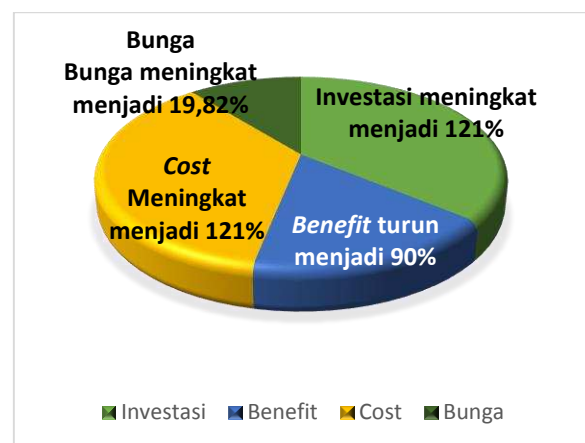
Pendapatan sama dengan pengeluaran sehingga didapat tingkat hunian minimum sebesar 46,90%.

6. *Analisa Sensitivitas*

Parameter yang digunakan untuk analisa sensitivitas, yaitu parameter investasi, parameter manfaat, parameter biaya dan parameter bunga. analisa sensitivitas ini terjadi pada saat titik pulang pokok atau *Break even point* dimana NPV sama dengan nol. Hasil perhitungan analisa sensitivitas untuk pembangunan hotel dapat dilihat pada Tabel 1. dan Gambar 3. di bawah ini

Tabel 1. Hasil Perhitungan Analisa Sensitivitas

Variabel	Sensitivitas
Investasi	Rp. 321.231.828.592,01 meningkat menjadi 121%
Benefit	529.041.558.321,76 menurun menjadi 90%
Cost	319.745.529.406,99 meningkat menjadi 121%
Bunga	13,5% meningkat menjadi 19,82



Gambar 3. Hasil Analisa Sensitivitas

E. KESIMPULAN DAN SARAN

E.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan dalam studi kelayakan teknis dan finansial proyek pembangunan Hotel X Pekanbaru diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Hasil analisis kelayakan teknis pemenuhan syarat untuk kebutuhan ruang parkir sebesar 279 SRP (satuan ruang parkir) lebih besar dari ruang parkir yang tersedia yaitu 188 SRP. Sehingga tidak memenuhi syarat berdasarkan kelayakan teknis.
2. Hasil analisis parameter kelayakan investasi secara finansial dengan kombinasi modal sendiri 30% dan modal pinjaman 70% mendapatkan nilai *Net Present Value* sebesar Rp. 55.955.191.071,46, *Benefit Cost Ratio* sebesar 1,11%, *Internal Rate of Return* sebesar 19.82%, dan *Payback Period* selama 10 tahun 7 bulan sehingga pembangunan Hotel X Pekanbaru layak dibangun. Analisa sensitivitas yaitu analisa sensitivitas terhadap investasi mengalami peningkatan sebesar 121%, analisa sensitivitas terhadap *benefit* mengalami penurunan menjadi 90%, analisa sensitivitas terhadap *cost* mengalami kenaikan sebesar 121%, dan analisa sensitivitas terhadap bunga meningkat sebesar 19,82%.
3. Tarif kamar hotel minimum untuk Hotel X Pekanbaru menurut luasan kamar, yaitu *business room A* sebesar Rp. 437.765,20, *business room B* sebesar Rp. 416.164,95, *business twin room A* sebesar Rp. 437.765,20, *business twin room B* sebesar Rp. 416.164,95, *executive 1* sebesar Rp. 555.846,61, dan *executive 2* sebesar Rp. 590.407,02.
4. Tingkat hunian kamar Hotel X Pekanbaru berdasarkan analisa *break even point* terhadap okupansi kamar, nilai tingkat hunian minimum kamar hotel sebesar 46,90%.

E.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan dan penelitian yang telah dilakukan maka saran yang dapat disampaikan terhadap pembangunan Hotel X Pekanbaru adalah sebagai berikut

1. Sebaiknya menghitung kelayakan finansial dari bangunan Plaza Y untuk penelitian selanjutnya

2. Diharapkan dilakukan perhitungan manajemen resiko pada penelitian selanjutnya
3. Sebaiknya dilakukan perhitungan kelayakan teknis secara lengkap.

DAFTAR PUSTAKA

- Giatman, M. 2005. *Ekonomi Teknik*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Ibrahim,Bachtiar.2012.Rencana dan Estimate Real of Cost.Jakarta:PT. Bumi Aksara
- Keputusan Direktorat Jendral Perhubungan Darat Nomor: 272/HK.105/DRJD/96 tentang pedoman teknis penyelenggaraan fasilitas parkir
- Kodoatie, Robert. 1994. *Analisa Ekonomi Teknik*. Yogyakarta: Andi Offset
- Poerbo, Hartono.1998. Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat Banyak: Dasar – Dasar Studi Kelayakan Proyek Perkantoran, Perhotelan, Rumah Sakit, Apartemen. Jakarta : Djambatan.
- Soeharto Imam, 1995. *Manajemen Proyek Dari Konseptual Sampai Operasional, Edisi Pertama*, Jakarta: Erlangga.
- Sutojo, S. 2003. Studi Kelayakan Proyek.Jakarta: PT.Sapdodadi